Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov
Republike Slovenije

Številka: 478-30/2025-1/jzu
Datum: 11.12.2025

Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Sklad KZG RS) v skladu s Pravilnikom Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije o prometu z nepremičninami in Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18) (v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) objavlja

JAVNI RAZPIS ZA ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

zaporedna št. 1
parc.št. 467/41 v izmeri 719 m2, k.o. 902 – PODPECA, do 1/1
Osnovna namenska raba: delno območje stavbnih zemljišč, delno območje kmetijskih zemljišč
Na zemljišču stoji objekt (stavba št. 9), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje.
Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 14.380,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Strošek cenitve nepremičnine znaša 244,44 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Marko Klobas, mag. posl. ved., pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.
Nepremičnina je obremenjena delno z zakupom.

zaporedna št. 2
parc.št. 2790/40 v izmeri 429 m2, k.o. 1724 – BREZOVICA, do 1/1
Osnovna namenska raba: delno območje stavbnih zemljišč, delno območje kmetijskih zemljišč
Na zemljišču stoji objekt (stavba št. 1877), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje.
Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 51.480,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Strošek cenitve nepremičnine znaša 186,29 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

zaporedna št. 3
parc.št. 1507 v izmeri 3079 m2, k.o. 499 – SITEŽ, do 1/4
Osnovna namenska raba: delno površine podeželskega naselja, delno drugo kmetijsko območje.
Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 3.611,30 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Strošek cenitve nepremičnine znaša 89,88 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Marko Klobas, mag. posl. ved., pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.
Nepremičnina je obremenjena z nepravo stvarno služnostjo (ID omejitve 11317595).

zaporedna št. 4
parc.št. 3125/2 v izmeri 128 m2, k.o. 1569 – POLOM, do 1/1
Osnovna namenska raba: delno območje stavbnih zemljišč, delno območje kmetijskih zemljišč
Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 1.536,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Strošek cenitve nepremičnine znaša 122,45 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Marko Klobas, mag. posl. ved., pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.
Nepremičnina je obremenjena delno z zakupom.

Dunajska c. 58, 1000 Ljubljana

TEL.: +386 (0) 1434 11 00
FAX: +386 (0) 1434 11 31

zaporedna št. 5

parc.št. *13 v izmeri 257 m2, k.o. 393 – SLOVENJA VAS, do 1/1

Osnovna namenska raba: delno površine podeželskega naselja – stavbno zemljišče, delno najboljša kmetijska zemljišča.

Na zemljišču s parc.št .*13, k.o. 393 – SLOVENJA VAS, stoji del objekta (stavba št. 368). Predmet prodaje je del objekta (stavba št. 368), ki stoji na zemljišču.

Izhodiščna cena za zemljišče z delom zgoraj navedenega objekta znaša 6.502,10 EUR. V izhodiščno ceno ni vključen davek na promet nepremičnin. Davek na promet nepremičnin plača kupec.

Strošek cenitve nepremičnine znaša 59,00 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravila Mateja Domjan, pooblaščena ocenjevalka vrednosti nepremičnin.

zaporedna št. 6

parc.št. 145/3, v izmeri 2762 m2, k.o. 261 – STARA CESTA, do 10/100

Osnovna namenska raba: delno območje stavbnih zemljišč, delno območje kmetijskih zemljišč

Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 894,24 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 45,57 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

Nepremičnina je obremenjena z nepravo stvarno služnostjo (ID omejitve 24443940).

zaporedna št. 7

parc.št. 145/11, v izmeri 2481 m2, k.o. 261 – STARA CESTA, do 10/100

Osnovna namenska raba: delno območje kmetijskih zemljišč, delno območje stavbnih zemljišč

Na zemljišču stoji objekt (stavba št. 158), ki se prodaja skupaj z zemljiščem, do 10/100.

Izhodiščna cena za zemljišče z objektom znaša 996,96 EUR. V izhodiščno ceno ni vključen davek na promet nepremičnin. Davek na promet nepremičnin plača kupec.

Strošek cenitve nepremičnine znaša 45,57 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

Nepremičnina je obremenjena z nepravo stvarno služnostjo (ID omejitve 24443940).

zaporedna št. 8

parc.št. 355/6, v izmeri 2820 m2, k.o. 261 – STARA CESTA, do 20/200

Osnovna namenska raba: delno območje stavbnih zemljišč, delno območje kmetijskih zemljišč

Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 913,68 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 45,57 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

zaporedna št. 9

parc.št. 173/1, v izmeri 2356 m2, k.o. 2418 – KOBDILJ, do 1/2

Osnovna namenska raba: delno območje stavbnih zemljišč, delno območje gozdnih zemljišč, delno območje kmetijskih zemljišč.

Na zemljišču stoji objekt (stavba št. 84), ki ni last prodajalca in ni predmet prodaje.

Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 44.244,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).

Strošek cenitve nepremičnine znaša 412,96 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Matej Višnjar, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

Nepremičnina je v (so)upravljanju Sklada KZG RS in družbe SiDG, ki je za prodajo pooblastila Sklad KZG RS. V skladu z določili Zakona o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije je zakonski solastnik nepremičnine Republika Slovenija (966 m2) in Občina Komen (212 m2), ki je za prodajo pooblastila Sklad KZG RS.

zaporedna št. 10

parc.št. 1483/176, v izmeri 226 m2, k.o. 2535 – HARIJE, do 1/1

Osnovna namenska raba: delno območje kmetijskih zemljišč, delno območje stavbnih zemljišč

Na zemljišču stoji objekt (stavba št. 1), ki se prodaja skupaj z zemljiščem.

Izhodiščna cena za zemljišče z objektom znaša 4.612,66 EUR. V izhodiščno ceno ni vključen davek na promet nepremičnin. Davek na promet nepremičnin plača kupec.
Strošek cenitve nepremičnine znaša 410,11 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko. Strošek parcelacije znaša 915,00 EUR (z vključenim 22% DDV).
Nepremičnina je obremenjena delno z zakupom.

zaporedna št. 11
parc.št. 12/1 v izmeri 3285 m2, k.o. 404 - PRVENCI, do 1/12
Osnovna namenska raba: delno najboljša kmetijska zemljišča, delno površine podeželskega naselja – stavbno zemljišče
Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 2.740,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Strošek cenitve nepremičnine znaša 192,15 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil mag. Jurij Lovšin, sodni cenilec za gradbeništvo.

zaporedna št. 12
parc.št. 405 v izmeri 790 m2, k.o. 1071 – ŠKOFJA VAS, do 1/1
Osnovna namenska raba: delno območje kmetijskih zemljišč, delno območje stavbnih zemljišč
Izhodiščna cena za nepremičnino znaša 18.960,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Strošek cenitve nepremičnine znaša 231,19 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil mag. Jurij Lovšin, sodni cenilec za gradbeništvo.
Nepremičnina je obremenjena z nepravo stvarno služnostjo (ID omejitve 24610821).

zaporedna št. 13
parc.št. 158/12 v izmeri 78 m2 in parc.št. 158/30 v izmeri 1939 m2, k.o. 694 - ROGOZA, do 1/1
Osnovna namenska raba: delno območje kmetijskih zemljišč, delno območje stavbnih zemljišč
Izhodiščna cena za nepremičnini skupno znaša 100.850,00 EUR (v izhodiščno ceno ni vključen 22% DDV).
Nepremičnini se prodajata v kompletu.
Strošek cenitve nepremičnin znaša 290,49 EUR (z vključenim 22% DDV). Cenitev je opravil Samo Kovačič, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin in sodni cenilec za gradbeno stroko.

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija Sklada KZG RS v sestavi:
- Jožica Zupan, članica
- Tanja Vidmar, nadomestna članica
- Maša Štular, članica
- Mateja Hari, nadomestna članica
- Darja Matjašič, članica
- Kaja Kreutz, nadomestna članica.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani kupci obveščeni.

Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu kot ga določa 7.odstavek 51. člena ZSPDSLS-1.

Na razpisu lahko sodelujejo pravne osebe s sedežem v Republiki Sloveniji, fizične osebe državljani Republike Slovenije in tujci, pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira Državni zbor Republike Slovenije.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu 7.odstavka 51. člena ZSPDSLS-1.

Fizične osebe morajo ponudbi priložiti potrdilo o državljanstvu in potrdilo o plačilu varščine, pravne osebe pa izpis iz sodnega registra, ki ni starejši od 30 dni in potrdilo o plačilu varščine.

Ponudbe z navedbo ponudbene cene morajo prispeti v zaprti kuverti na naslov: **Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Dunajska cesta 58, Ljubljana, najkasneje do 8.1.2026, do 12. ure.** Na kuverti mora biti pod naslovom vidna (poudarjena) oznaka, z navedbo

»PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNINE (OBJAVA 478-30/2025)
POD ZAPOREDNO ŠT. _____ - NE ODPIRAJ.«

Ponudbena cena predstavlja znesek kupnine brez vključenih davkov tj. 2% davka na promet nepremičnin ali 22% davka na dodano vrednost, ki jih plača kupec.

Ponudniki morajo v roku za oddajo ponudb vplačati varščino v višini 10% od izhodiščne cene na račun Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS št. 01100-6030960677 odprt pri Upravi RS za javna plačila, s sklicevanjem na št. 478-30/2025 za javni razpis. Ponudnikom, ki na razpisu ne bodo uspeli, bo vplačani znesek brezobrestno vrnjen v petih dneh po odpiranju ponudb.

Prednost pri izbiri bo imel tisti ponudnik, ki bo ponudil najvišjo odkupno ceno. V kolikor bo v roku za oddajo ponudb prispelo več najugodnejših ponudb, bo Sklad KZG RS opravil med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo.

Ponudniki so vezani na dano ponudbo do 31.3.2026.

Ponudbe, ki bodo nižje od izhodiščne cene, ali ki bodo prispele po preteku razpisnega roka ali s pogoji v nasprotju s tem razpisom in ponudb, za katere ne bo vplačana celotna varščina, se ne bodo upoštevale.

Nepremičnine so naprodaj po načelu »videno – kupljeno«.

Kupec se zaveže poleg kupnine za nepremičnino plačati strošek sestave kupoprodajne pogodbe, strošek notarske overitve podpisa prodajalca, strošek cenitve nepremičnine, strošek parcelacije, vse stroške povezane z vložitvijo zk predloga in vpisom lastninske pravice na ime kupca in morebitne druge stroške v zvezi z kupoprodajno pogodbo. Predlog za vpis lastninske pravice v korist kupca se zaveže vložiti prodajalec na stroške kupca.

Nepremičnine, ki so predmet javnega razpisa za zbiranje ponudb pod zaporedno številko 1, 5 in 12 se nahajajo v območju predkupne pravice občine. V skladu z določbami Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) bo prodajalec po izvršenem komisijskem odpiranju ponudb podal pisno ponudbo za prodajo nepremičnine občini, na območju katere leži predmetna nepremičnina, po najvišje doseženi ceni iz tega razpisa. Občina se o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe izjavi v 15 dneh od njenega prejetja, sicer se šteje, da ponudbe ne sprejema. V primeru uveljavljanja predkupne pravice s strani občine bo najugodnejšemu ponudniku vplačani znesek varščine brezobrestno vrnjen v petih dneh po sprejemu ponudbe s strani občine. V skladu z določbami ZUreP-3 občina ne more uveljavljati predkupne pravice če lastnik proda nepremičnino solastniku.

V skladu s 66. členom Stvarnopravnega zakonika lahko solastnik na nepremičnini pod zaporedno številko 3, 6, 7, 8 in 11 uveljavlja predkupno pravico. Prodajalec bo po izvršenem komisijskem odpiranju ponudb podal pisno ponudbo za prodajo solastniškega dela nepremičnin po najvišje doseženi ceni iz tega razpisa solastniku. O ponudbi se mora solastnik izjaviti najpozneje v 30 dneh od prejema ponudbe, sicer se šteje, da nepremičnin ne bo kupil. V primeru uveljavljanja predkupne pravice s strani solastnika bo najugodnejšemu ponudniku vplačani znesek varščine brezobrestno vrnjen v petih dneh po sprejemu ponudbe s strani solastnikov.

Sklad KZG RS se obvezuje, da bo v roku 15 dni po komisijskem odpiranju ponudb oz. v roku 15 dni po poteku roka za sprejem ponudbe s strani občine v primeru da se nepremičnina nahaja v območju predkupne pravice občine oz. v roku 15 dni po poteku roka za sprejem ponudba s strani države v primeru da se nepremičnina nahaja v območju predkupne pravice države oz. v roku 15 dni po poteku roka za sprejem ponudbe s strani solastnika, v skladu z določili Zakona o kmetijskih zemljiščih objavil ponudbo za prodajo nepremičnin na pristojni upravni enoti po najvišji ponujeni ceni. oz. v skladu z določili Zakona o kmetijskih zemljiščih sklenil neposredno pogodbo.

V primeru objave ponudbe za prodajo na pristojni upravni enoti je ponudnik najvišje cene zavezan podati pisno izjavo o sprejemu ponudbe v skladu z določili 21. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih. V primeru, da bo ponudnik najvišje cene izbran kot predkupni upravičenec v skladu s 23. členom Zakona o kmetijskih zemljiščih, se bo vplačani znesek varščine vštel v kupnino za zemljišče, v primeru neplačila kupnine se znesek varščine ne bo vračal ponudniku najvišje cene. V primeru, da ponudnik najvišje cene ne bo izbran kot predkupni upravičenec v skladu s 23. členom Zakona o kmetijskih zemljiščih, mu bo vplačani znesek varščine brezobrestno vrnjen v petih dneh po prejetem zapisniku upravne enote o prispelih prijavah na ponudbo. V primeru, da ponudnik najvišje cene ne sprejme ponudbe za prodajo zemljišča objavljene na pristojni upravni enoti in ne poda vloge za odobritev pravnega posla, se mu vplačani znesek varščine zadrži.

V primeru sklepanja neposredne pogodbe mora izbrani ponudnik podpisati prodajno pogodbo najpozneje v petnajstih dneh po prejemu pogodbe v podpis, kupnino pa mora plačati v celoti najkasneje v osmih dneh od izstavitve računa, pri čemer se položena varščina všteje v kupnino. Plačilo kupnine v zgoraj navedenem roku je bistvena sestavina pogodbe. Če ponudnik v petnajstih dneh po prejemu pogodbe v podpis ne podpiše prodajne pogodbe, Sklad KZG RS zadrži njegovo varščino. V primeru, da kupec ne plača celotne kupnine v osmih dneh od izstavitve računa, pa velja, da je pogodba razvezana na podlagi samega zakona, Sklad KZG RS pa zadrži njegovo varščino. V primeru, da ponudnik najvišje cene na pristojno upravno enoto ne poda vloge da v skladu z določili Zakona o kmetijskih zemljiščih odobritev pravnega posla ni potrebna, se mu vplačani znesek varščine zadrži.

V skladu z 2.odstavkom 29. člena ZSPDSLS-1 je Sklad KZG RS pred sklenitvijo pravnega posla, katerega pogodbena vrednost presega 10.000 eurov, dolžan pridobiti predhodno pisno soglasje Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. Pravni posli, ki so sklenjeni brez predhodnega pisnega soglasja, so nični. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano o izdaji soglasja, ki je obvezna priloga pravnega posla, odloči v 30 dneh po prejemu osnutka pravnega posla.

Objava javnega razpisa za zbiranje ponudb ne zavezuje prodajalca, da bo z najugodnejšim ponudnikom sklenil prodajno pogodbo za nepremičnino, ki je predmet razpisa. Prodajalec lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do sklenitve pravnega posla ustavi postopek prodaje, ne da bi za to navedel razloge.

Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo na sedežu Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Dunajska cesta 58, Ljubljana, dne 8.1.2026, ob 13. uri.

Ponudniki bodo o izbiri pisno obveščeni.

Interesenti lahko dobijo dodatne informacije in si ogledajo razpoložljivo dokumentacijo po predhodnem dogovoru pri ga. Darji Matjašič (tel. 01 43 41 100).

mag. Irena Tušar
direktorica

SKLAD KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV REPUBLIKE SLOVENIJE 5 • LJUBLJANA •